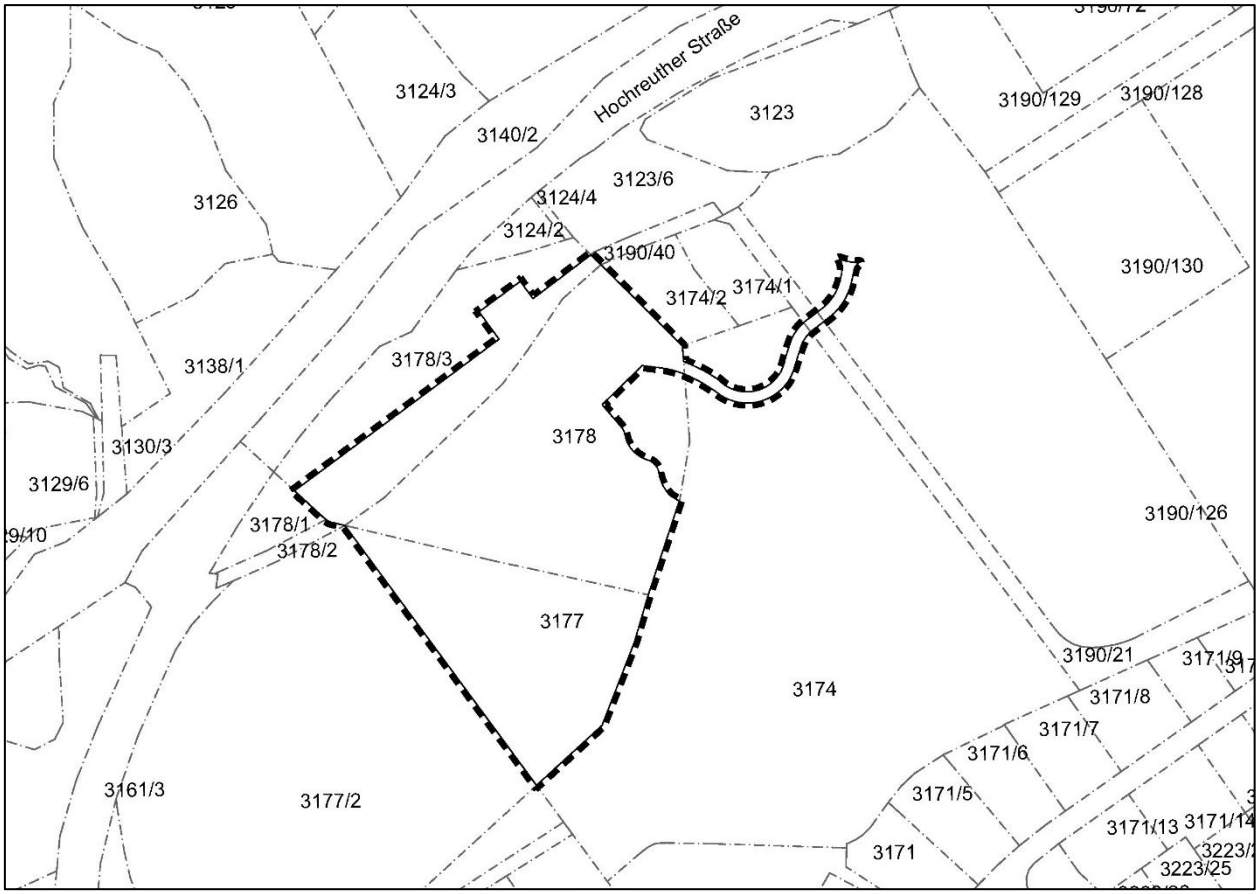
Markt Peißenberg

Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „Bauhof-Lagerplatz an der Hochreuther Straße"

Teil E1 - Begründung

von Teil A - E Vorentwurf
Fassung vom 21.09.2026



Erarbeitet für den Markt Peißenberg von:

Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 - 9 89 28- 0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zweck der Planung 4

2 Ausgangssituation 5
2.1 Lage im Raum 5
2.2 Geltungsbereich 5
2.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation 5
2.4 Erschließungsanlagen 6
2.5 Planungsvorgaben 7
2.5.1 Vorgaben Landes- und Regionalplanung 7
2.5.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 10
2.5.3 Baurecht, rechtsverbindliche Bebauungspläne 11
2.5.4 Hochwasserrückhaltebecken 12
2.5.5 Bebauungsplanverfahren 13

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans 14
3.1 Ziele der Planung 14

4 Erläuterungen zu den Festsetzungen 15
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) 15
4.1.1 Art der baulichen Nutzung 15
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung 15
4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche 17
4.1.4 Bauweise 17
4.1.5 Verkehrsflächen 18
4.1.6 Abstandsflächenrecht 18
4.1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern 18
4.1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen 18
4.1.9 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen /Schallschutz 19
4.1.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 19
4.1.11 Grünordnung 19
4.1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20
4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO) - Bauliche Gestaltung 20
4.2.1 Dachformen und Dachneigungen 20
4.2.2 Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen 20
4.2.3 Stellplätze 21
4.2.4 Einfriedung 21

5 Auswirkungen der Planung 22
5.1.1 Altlasten 22
5.1.2 Kampfmittel 22
5.1.3 Denkmalpflege 22
5.1.4 Wasserhaushalt / Entwässerung / Regenwassermanagement 22
5.1.5 Immissionsschutz 22
5.1.6 Klimaschutz 22
5.1.7 Natur- und Umweltschutz 23
5.1.8 Artenschutz 23

6 Flächenbilanz 24

1 Anlass und Zweck der Planung

Der Markt Peißenberg plant den Bau eines Lagerplatzes für den gemeindlichen Bauhof im Bereich zwischen Hochreuther Straße im Norden und dem bestehenden Hochwasserrückhaltebecken. Der Bauhof-Lagerplatz dient der (Zwischen-) Lagerung von u. a. Verbrauchsmaterial, Grüngut, Abfällen und Ausrüstung.

Aufgrund der Größe des Marktes Peißenberg mit ca. 13.200 Einwohnern und einer Fläche von 32,69 km² fallen großen Mengen von zu lagernden Materialien an. Am Standort des Bauhofs mit Betriebsgebäuden und Verwaltung in der Forster Straße 19 in Peißenberg sind keine entsprechenden Flächenreserven vorhanden. Deshalb wird ein separater Standort für den Lagerplatz entwickelt. Im geplanten Bauhof-Lagerplatz findet kein ständiger Betrieb statt.

Zweck der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Umsetzung eines Lagerplatzes für den gemeindlichen Bauhof des Marktes Peißenberg. Die Fläche kann verkehrlich erschlossen werden und stellt aufgrund der Nähe zu bereits bestehenden oder in Umsetzung befindlichen Gewerbegebieten eine geeignete Entwicklungsmöglichkeit dar.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am 29.07.2026 gefasst. Weitere Informationen zum Verfahren finden sich im Kapitel 2.5.5 Bebauungsplanverfahren.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südwesten des Marktes Peißenberg. Nördlich verläuft die Hochreuther Straße sowie die Bahnlinie, die Peißenberg nach Westen mit Peiting und nach Osten mit Weilheim in Oberbayern verbindet. Direkt südöstlich angrenzend befindet sich ein großflächiges Regenrückhaltebecken für den Hochwasserschutz. Nordöstlich befinden sich an der Straße Hochreuth zwei Einfamilienhäuser. Im Westen befindet sich der Bereich des ehemaligen „Grillo-Parkplatzes“, für den mit dem Bebauungsplan „Hochreuther Straße/Ehemaliger Grillo-Parkplatz“ im Norden eine gewerbliche und im Süden eine Wohnnutzung entwickelt wurde.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet, ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 13.334 m² (1,3 ha) und beinhaltet vollständig die Flurnummern 3177 sowie einen Teilbereich der Flurnummern 3174, 3178, 3178/3, 3190/21, 3190/126 Gemarkung Peißenberg. Alle Flächen befinden sich im Eigentum des Marktes Peißenberg.

2.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Erschlossen wird der Geltungsbereich über die Straßen Am Holzgarten und Hochreuth. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und stellt aktuell eine Brachfläche dar, die in den letzten Jahren als Baustelleneinrichtungsfläche für den Bau des Hochwasserrückhaltebeckens genutzt wurde. Das Gelände fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten hin leicht ab.

Östlich des geplanten Lagerplatzes befinden sich zwei Einfamilienhäuser, die über die Straße Hochreuth erschlossen werden. Weiter östlich schließt das großflächige Gewerbegebiet ehemaliges PKG-Gelände an. Für dieses Areal besteht der Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ mit mehreren Änderungen. Westlich des Planungsumgriffs wird derzeit auf dem Areal des ehemaligen Grillo-Parkplatzes eine Neubebauung entwickelt - mit gewerblichen Bauten im nördlichen Teil und Wohngebäuden im südlichen (zum Stadelbach hin). Die planungsrechtliche Grundlage bildet der Bebauungsplan „Hochreuther Straße/Ehemaliger Grillo Parkplatz“.

Im Süden / Süd-Osten wurde in den letzten Jahren ein großvolumiges Hochwasserrückhaltebecken errichtet, in dem der Stadelbach in einem naturnahen Bett verläuft. Auf der Dammkrone und an den beiden Dammfüßen verlaufen Pflegewege, die auch zur Naherholung genutzt werden können, da das Areal öffentlich zugänglich ist. Von Norden kommend existiert ein Wasserlauf, der im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans verrohrt ist und nach Süden hin im Hochwasserrückhaltebecken offen und naturnah geführt wird.

Über den Geltungsbereich verläuft grob Ost-West-gerichtet eine bestehende 110kV-Freileitung. Im Osten knickt diese nach Süd-Osten ab. Die Freileitung bleibt erhalten und die Planung des Lagerplatzes muss auf die notwendigen Schutzabstände reagieren. Diese Schutzabstände wurden für das Projekt des Lagerplatzes mit der LEW Verteilnetz GmbH abgestimmt (sh. Kapitel 4.1.2).

Im Norden des Geltungsbereichs besteht eine weitere Freileitung mit niedrigerer Spannung. Diese wird im Zuge der Realisierung des Lagerplatzes verlegt.

2.4 Erschließungsanlagen

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Lagerplatzes erfolgt über eine Zufahrtsstraße im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens, die wiederum an die Straße Am Holzgarten anschließt. Die bestehende Straße Hochreuth, die derzeit als Spange parallel zur Hochreuther Straße verläuft, wird gekappt und erhält daher im Geltungsbereich eine Wendeanlage. Die Erschließung der beiden bestehenden Einfamilienhäuser sowie einer Revisionseinrichtung des von Norden kommenden Wasserlaufs bleiben erhalten. Auf den bestehenden Mast im Knickpunkt der Freileitung muss mit der Trassenführung der Zuwegung zum Bauhof-Lagerplatz reagiert werden. Die Zuwegung bildet daher einen Bogen um den Mast herum aus.

Infrastruktur

Die zentrale Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Netz der Gemeindewerke Peißenberg sichergestellt.
Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Gemeindewerke Peißenberg.
Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist durch die örtlichen und regionalen Versorgungsträger gesichert.
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die vom Landkreis Weilheim-Schongau beauftragten Entsorgungsunternehmen.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Netz der Gemeindewerke Peißenberg sichergestellt. Die geforderte Löschwassermenge von 96 m^3/h über zwei Stunden kann laut Abstimmung mit den Gemeindewerken Peißenberg bereitgestellt werden.

Entwässerung / Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung ist über die bestehende gemeindliche Kanalisation sichergestellt.
Im Laufe des Verfahrens wird ein grobes Niederschlags-Entwässerungskonzept erarbeitet. Das anfallende Niederschlagswasser soll in Zisternen im Süd-Westen des Planungsareals gesammelt werden.

Insgesamt ist die Erschließung als gesichert zu betrachten.

2.5 Planungsvorgaben

2.5.1 Vorgaben Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 01.06.2023)

Die Marktgemeinde Peißenberg liegt als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)		
3.1.1 (G)	Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und daher sparsam in Anspruch zu nehmen. Die Flächenausweisung erfolgt daher für den geplanten Bauhof-Lagerplatz auf Grundlage einer detaillierten und bedarfsorientierten Planung. Damit wird dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.
3.2 (Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen	Siehe Begründung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (Kapitel 3.3 Standortvarianten).
3.3 (G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	Der Geltungsbereich grenzt im Osten wie im Westen an bereits bestehende Siedlungsflächen an. Durch diese Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur wird eine

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung im Bebauungsplan
		Zersiedelung der Landschaft bzw. eine bandartige Entwicklung vermieden.
5.4.1 (G)	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.	Der Geltungsbereich umfasst derzeit Brachfläche, die in den letzten Jahren als Baustelleneinrichtungsfläche für den Bau des Hochwasserrückhaltebeckens genutzt wurden. Der Belang wurde bei der Standortwahl berücksichtigt. Der Flächenumfang wird auf das für die vorgesehene Nutzung erforderliche Maß begrenzt. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen, insbesondere die festgesetzten Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen, werden die mit der baulichen Inanspruchnahme verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich gemindert. Im Gemeindegebiet stehen keine Alternativflächen zur Verfügung.

<u>Regionalplan 17 – Oberland</u>

Die Marktgemeinde Peißenberg ist raumordnerisch der Region 17 „Oberland“ zugeordnet. Dabei wird Peißenberg als Mittelzentrum definiert.

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Regionalplan 17 Oberland		
B I 1.2	Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.	Nördlich der Hochreuther Straße grenzt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an.
B I 2.1.2 (Z)	Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden […]	Siehe LEP Grundsatz 3.1.1
B II 2.1 (Z)	Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten sind vor einer Außenentwicklung zu prüfen und vorrangig	Der für den Bauhof-Lagerplatz vorgesehene Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Baufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung wird daher keine bislang im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche

	zu nutzen, außer diese sind nachweislich nicht verfügbar.	Fläche oder sonstiger Freiraum dargestellte Fläche erstmalig als Siedlungsbereich dargestellt.
B II 2.4 (G)	Eine weitere Zersiedelung soll verhindert und eine kompakte Siedlungsentwicklung sichergestellt werden. Ungegliederte, bandartige Siedlungsstrukturen sollen in allen Teilen der Region, vor allem in Gebirgs- und Flusstälern sowie an Seeufern, durch ausreichende und vernetzte Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten vermieden werden.	Siehe LEP Grundsatz 3.3
B II 4.5 (G)	Hochwertige ökologische Freiräume und landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sollen von neuen Siedlungsflächen freigehalten werden.	Siehe LEP Grundsatz 5.4.1
B XI 6.2 (Z)	Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden	Siehe LEP Grundsatz 3.1.1 Es wird festgesetzt, dass für Pflege- und Wartungszwecke freizuhaltenden Flächen wasserdurchlässig und begrünt auszubilden sind.

2.5.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan inklusive 7. Änderung mit Darstellung des Geltungsbereichs (rote Linie), ohne Maßstab

Für den Geltungsbereich gilt der Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Peißenberg aus dem Jahr 2009.

Dieser stellt im Bereich des Planungsgebietes folgendes dar:

- Gewerbegebiet GE (braun)
- Mischgebiet MI (rot)
- Mögliche Verkehrsflächen (weiß)
- Fläche mit Altlasten (Dreiecks-Randsignatur – Geltungsbereich liegt außerhalb der Fläche mit Altlasten)
- Hinweis – Grünordnungspläne erforderlich
- 110 kV-Freileitung

Im gegenständlichen Bebauungsplan ist eine Fläche für Gemeinbedarf geplant. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Peißenberg entwickelt. Ein entsprechendes Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans läuft parallel. Dieses beinhaltet auch die Fläche des Hochwasserrückhaltebeckens. Weitere Informationen hierzu siehe Unterlagen der 11. FNP-Änderung.

Die Bebauung östlich des Planungsumgriffs mit den beiden Wohnhäusern ist als Mischgebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Weiter östlich schließen gewerbliche Bauflächen an. Im Norden befinden sich Teilflächen mit gewerblicher Nutzung und Mischgebietsnutzung sowie eine Ortsrandeingrünung.

Westlich des Planungsumgriffs wird derzeit auf dem Areal des ehemaligen Grillo-Parkplatzes eine Neubebauung entwickelt - mit gewerblichen Bauten im nördlichen Teil und Wohngebäuden im südlichen (zum Stadelbach hin). Hierzu wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt (in Abbildung 2 dargestellt).

Der Teilbereich südlich des Grillo-Parkplatz-Geländes / südlich des Stadelbachs mit bisher großflächiger gewerblicher Bebauung wurde in den letzten Jahren zu Wohnbauflächen und Einzelhandel umstrukturiert. Dieser Bereich erfordert keine FNP-Änderung, sondern wird von der Gemeinde im Wege der Berichtigung angepasst (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Baugesetzbuch).

Im Südwesten ist im rechtswirksamen FNP bis zum Stadelbach ein Gewerbegebiet dargestellt. Zwischenzeitlich wurde für diese Flächen ein Planfeststellungsverfahren zur Errichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens durchgeführt. Das Rückhaltebecken wurde bereits realisiert. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans werden diese Flächen entsprechend berücksichtigt und die Darstellungen angepasst.

2.5.3 Baurecht, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Östlich des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans schließt das großflächige Gewerbegebiet „Ehemaliges PKG-Gelände“ an. Für dieses Areal besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ mit mehreren Änderungen.

Für das westlich angrenzende Areal des ehemaligen Grillo-Parkplatzes gilt der Bebauungsplan „Hochreuther Straße/ehemaliger Grillo Parkplatz“.

2.5.4 Hochwasserrückhaltebecken

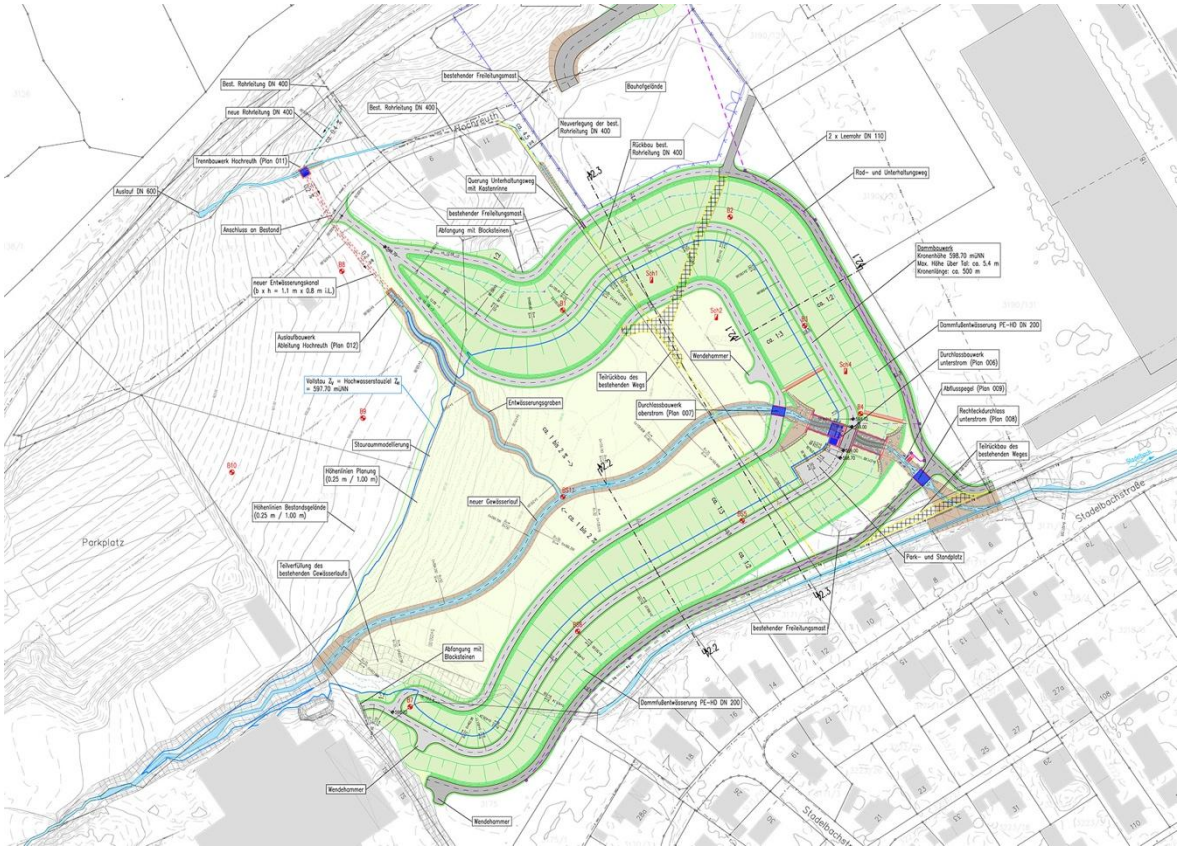


Abbildung 3: Lageplan des Hochwasserrückhaltebeckens, ohne Maßstab (Quelle: Ing.Büro IWP)

Für das Hochwasserrückhaltebecken wurde ein Planfeststellungverfahren durchgeführt. Aufgrund der planerischen Eingriffe in den Bereich des Planfeststellungverfahren durch den gegenständlichen Bebauungsplan muss ein Tekturverfahren für die Planfeststellung durchgeführt werden. Dies ist bereits mit der Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau abgestimmt und erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat dem Projekt „Bauhof-Lagerplatz“ unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

1. Die Zufahrt zum HRB (speziell im Hochwasser-Fall oder bei Störfall mit Kran) und dessen Betrieb darf durch den Bau zu keiner Zeit negativ beeinträchtigt werden.
2. Im nordöstlichen Damm-Verschneidungsbereich ist vorsorglich für den Überlastfall eine Trasse als Notüberlauf vorzuhalten / einzuplanen.
3. Zwischen den Boxen 1-3 und der Böschungsoberkante des Bachs ist ein befahrbarer Streifen für den Beckenunterhalt von mindestens 5 m freizuhalten.
4. Die Zufahrt auf die Dammkrone ist nur mit Rangierfahrten möglich, der Rangierbereich ist freizuhalten. Ablagerungen sind hier nicht erlaubt. Der notwendige Rangierbereich ist in den Plänen darzustellen.

Für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren ist nur Punkt 3 relevant: ein entsprechend breiter befahrbarer Streifen (Pflegeweg) entlang des Wasserlaufs wird durch entsprechende Lage der Baugrenzen von Bebauung freigehalten. Laut Abstimmung mit der Gemeinde Peißenberg verläuft die in Punkt 2 angesprochene Trasse für den Überlastfall

östlich des Geltungsbereichs und ist somit nicht Inhalt des Bebauungsplans. Die Punkte 1 und 4 betreffen den Betrieb des Lagerplatzes.

2.5.5 Bebauungsplanverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren. Die Anwendung des § 13a BauGB scheidet aus, da mit der Planung eine bisher dem Außenbereich zuzuordnende Fläche erstmals für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen wird und es sich somit nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Daher sind die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichts sowie die Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Ziele der Planung

Mit dem gegenständlichen Verfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete
- Schaffung der Voraussetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Umsetzung des Lagerplatzes für den gemeindlichen Bauhof als Bestandteil der Daseinsvorsorge
- Angemessene planerische Flexibilität für die Durchplanung des Vorhabens im Zuge der Objektplanung
- Verträgliche Einbindung der Bauflächen in die Geländeverhältnisse und die umgebende Landschaft

4 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der künftige Lagerplatz des Bauhofes ist eine Einrichtung, die der Allgemeinheit dient und in der eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Es wird daher als Art der Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Bauhof-Lagerplatz“ festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche „Bauhof-Lagerplatz“ dient der Unterbringung von Gebäuden, weiteren baulichen Anlagen und Flächen für die Lagerung von Bau- und anderen Materialien sowie sonstigen für den Bauhof erforderlichen Betriebseinrichtungen. Zulässig sind daher die für den Bauhof-Lagerplatz erforderlichen Betriebsgebäude, Lagerhallen, Fahrzeughallen, Lagerflächen, Aufstell- und Betriebsflächen für Container und Maschinen z.B. für Brecher und Häcksler.

Eine gewerbliche Nutzung jeglicher Art ist durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ausgeschlossen.

Im westlich anschließenden Areal des ehemaligen Grillo-Parkplatzes wird angrenzend an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans Bebauung mit gewerblicher Nutzung errichtet. Nur im südlichen Teil des Areals entsteht Wohnbebauung. Dem Lagerplatz liegt somit überwiegend gewerbliche Bebauung gegenüber, was für den Schallschutz günstig ist. Für den Bebauungsplan wird zum Entwurf ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet, das auch die Verträglichkeit der Nutzung des Lagerplatzes mit der künftigen Wohnbebauung auf dem Areal des ehemaligen Grillo-Parkplatzes nachweist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der zulässigen Wandhöhe (WH). Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Nutzungsschablone.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Aufgrund der Eigenart der Nutzung als Lagerplatz ergibt sich eine sehr flächige Nutzung, bedingt durch die Lagerflächen für die verschiedenen Materialien und die dafür notwendigen Zufahrts-, Be- und Entladeflächen. Eine Stapelung in Geschosse ist aufgrund der Nutzung nicht möglich. Die Kappungsgrenze von 0,8 ist einzuhalten, um die Flächenversiegelung zu begrenzen. Als Ausgleich für die relativ hohe GRZ werden die den Lagerplatz umgebenden Flächen möglichst unversiegelt gehalten und begrünt und bepflanzt, wo es die Nutzungsansprüche an die Flächen erlauben (z.B. Pflege- und Wartungsstreifen sind wasserdurchlässig und begrünt auszubilden).

Die bestehende 110-kV-Hochspannungsleitung, die den Planungsumgriff überspannt, besitzt eine Schutzzone, die die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude zusätzlich beschränkt.

Zur weiteren Begrenzung der Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird im Bereich nördlich der Schutzzone auch die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Da das Gelände im Norden ansteigt soll durch diese Festsetzung die Fernwirkung der künftigen Gebäude verträglich gestaltet werden. Die Bebauung südlich der Schutzzone der Freileitung liegt geländebedingt deutlich tiefer und entfaltet nicht die gleiche Fernwirkung wie die nördliche

Bebauung, da sie zudem vom davorliegenden Damm des Hochwasserrückhaltebeckens verdeckt wird.

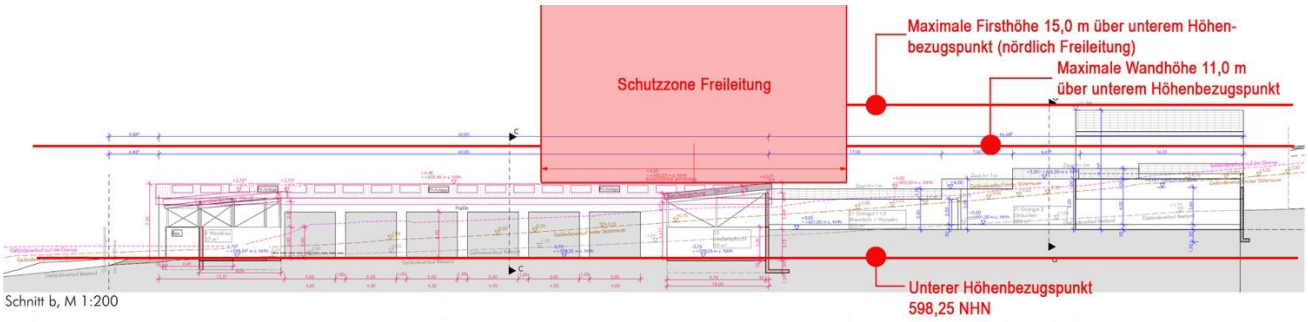


Abbildung 4: Schemaschnitt Nord-Süd zur Erläuterung der Höhenfestsetzungen, ohne Maßstab

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen unterem Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen auf der niedrigeren Höhe (Traufe) (bei geneigten Dächern) oder zwischen unterem Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 5° Dachneigung). Bei sonstigen baulichen Anlagen mit Wandflächen ohne Dach, insbesondere offenen Lager- und Schüttgutboxen oder bei Stützwänden ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und dem oberen Abschluss der Wand. Auf Wände aufgesetzte Geländerkonstruktionen sind in die Wandhöhe einzuberechnen. Hierbei zählt die Oberkante Geländer als oberer Bezugspunkt.

Der untere Höhenbezugspunkt wird als absolute Höhe mit 598,25 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch ist er eindeutig nachprüfbar. Diese Höhe entspricht der Höhenlage des unteren (südlichen) Belagsniveaus nach derzeitiger Objektplanung. Im nördlichen Bereich wird das Belagsniveau ca. 1,5 bis 3,5 m höher liegen. Da im nördlichen Bereich aber auch die höheren Gebäudeteile geplant sind, ergibt sich mit Planungsreserve rechnerisch eine maximale Wandhöhe von 11,0 m. Dies entspricht aufgrund des tieferliegenden Höhenbezugspunktes aber nicht den tatsächlichen Ansichtshöhen. Diese liegen nach heutiger Planung bei ca. 6,5 m (einschließlich des ca. 1,0 m hohen Geländers).

Da die Objektplanung derzeit noch nicht ausreichend konkretisiert ist erscheint eine Festsetzung von Wandhöhen, die sich auf ein geplantes Gelände beziehen nicht praktikabel. Zudem werden die Geländehöhen besonders im Norden und Westen an den Außenseiten der Umfassungswände aufgrund der bewegten topografischen Situation nicht waagrecht, sondern fallend verlaufen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass aus Wirtschaftlichkeitsgründen die überwiegend erdgeschossig vorgesehenen Bauteile nicht höher als betriebstechnisch notwendig geplant werden.

Durch die oben erläuterten Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

110-kV-Hochspannungsleitung

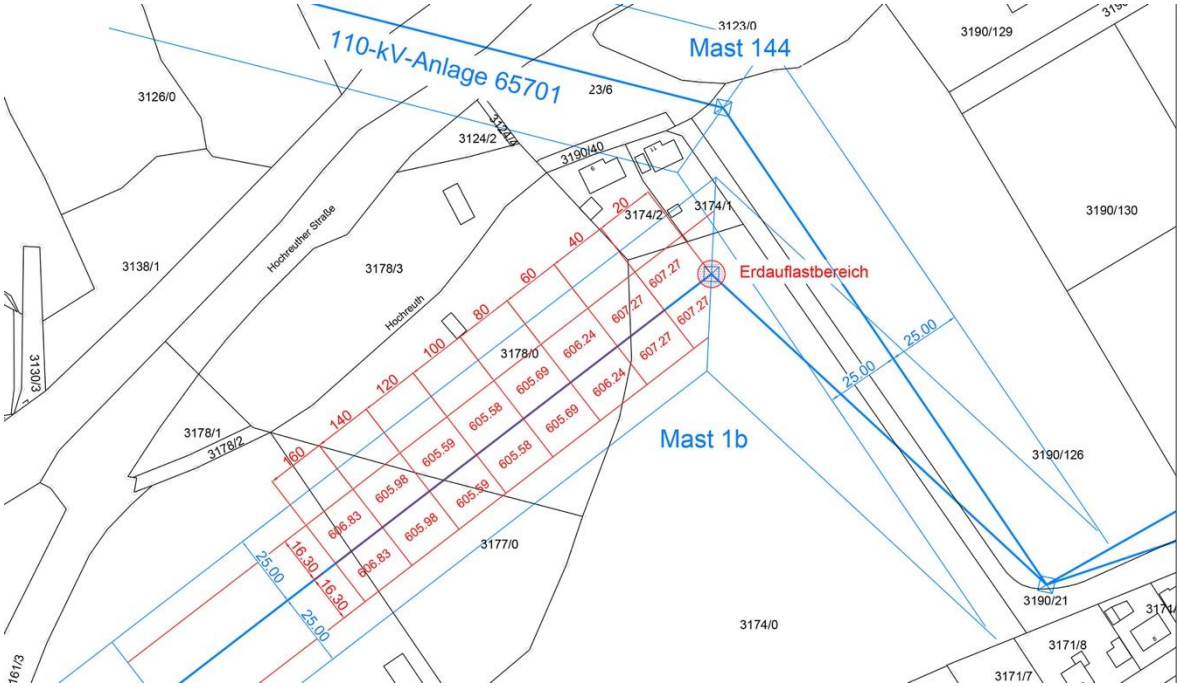


Abbildung 5: Höhenbeschränkungen aufgrund der best. Hochspannungsleitung, ohne Maßstab (Quelle: LEW / LVN Lageplan vom 11.08.2023)

Eine bestehende 110-kV-Hochspannungsleitung überspannt den Planungsumgriff. Die Schutzabstände für die Leitung wurden für das Projekt des Lagerplatzes mit der LEW Verteilnetz GmbH abgestimmt.

Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitung wurden in Schritten von 20 m und einer Breite von 16,3 m beidseits der Leitungsmittelachse festgelegt. Diese beziehen sich auf Gebäude mit einer Dachneigung von 0 bis einschließlich 15°. Die festgesetzte maximal zulässige Oberkante von baulichen Anlagen 605,50 m ü. NHN berücksichtigt diese maximal möglichen Unterbauungshöhen. Diese gelten in der abgestimmten Schutzzone von 16,3 m beidseits der Leitungsmittelachse.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen sind grundsätzlich in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Westlich, südlich und östlich des festgesetzten Bauraums verlaufen Pflegewege, die teilweise dem Unterhalt der angrenzenden Gewässer dienen. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die notwendigen Breiten dieser Pflegewege bzw. der Bereiche, in dem sie geführt werden.

4.1.4 Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Baukörperlängen von mehr als 50,00 m werden zugelassen. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Der oder die geplanten Baukörper können aufgrund des festgesetzten Bauraums länger als 50,00 m geplant werden. Diese Längen ergeben sich beim geplanten Lagerhof aus betrieblich-funktionalen Gründen. Für die Lagerung unterschiedlicher

Materialien sind mehrere überdachte Lagerbereiche vorgesehen, die aus Gründen einer effizienten Ausnutzung der Flächen unmittelbar aneinandergereiht werden sollen. Hierdurch können zusammenhängende Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,00 m entstehen.

4.1.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Lagerplatzes erfolgt über eine Zufahrtsstraße im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens, die wiederum an die Straße Am Holzgarten anschließt. Die bestehende Straße Hochreuth, die derzeit als Spange parallel zur Hochreuther Straße verläuft, wird gekappt und erhält daher im Geltungsbereich eine Wendeanlage. Die Erschließung der beiden bestehenden Einfamilienhäuser sowie einer Revisionseinrichtung des von Norden kommenden Wasserlaufs bleiben somit erhalten. Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Verkehrsrechtlich wird für beide Verkehrsflächen eine Anliegerstraße angeordnet, da keine allgemeine öffentliche Erschließungsfunktion besteht und der Verkehr auf Anlieger beschränkt werden soll.

4.1.6 Abstandsflächenrecht

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichenden Regelungen getroffen. Vom Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der BayBO wird kein Gebrauch gemacht. Somit ist auch bei den größeren Baukörpern ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt. Nachbarschützende Belange werden nicht berührt.

4.1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu Fremdgrundstücken hin ist die Geländemodellierung an das an der Grenze bestehende Gelände höhengleich anzuschließen. Dadurch wird ein durchgängiger Geländeverlauf ohne Stützmauer an den Grundstücksgrenzen sichergestellt.

Die Tiefe der Abgrabungen darf 7,00 m (vom Bestandsgelände gemessen) nicht überschreiten. Dieses Maß ergibt sich am Extrem-Punkt in der nord-westlichen Ecke des geplanten Lagerplatzes. Die Höhe der Aufschüttungen darf 3,00 m (vom Bestandsgelände gemessen) nicht überschreiten. Dieses Maß ergibt sich am Extrem-Punkt in der nord-östlichen Ecke des geplanten Lagerplatzes. Beide Höhenunterschiede resultieren aus der betrieblichen Notwendigkeit, die Grundflächen des Lagerplatzes eben oder zumindest annähernd eben zu gestalten und der Einfügung dieser Ebenen in das (vor allem im Norden) relativ stark hängige Gelände.

4.1.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes unterirdisch zu führen. Ausgenommen hiervon sind Hochspannungsleitungen.

4.1.9 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen /Schallschutz

(1) Wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.1.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept für den Bauhof-Lagerplatz wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Zur Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche können die für die Speicherung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Anlagen angeordnet werden. Die Festsetzung lässt die konkrete technische Ausgestaltung der Regenwasserrückhaltung offen und ermöglicht sowohl unterirdische Speicheranlagen als auch oberirdische Rückhalteeinrichtungen, beispielsweise Retentionsmulden. Aufgrund der Eigenart der Nutzung des Lagerhofs sind Flächen zur Abwasserbeseitigung wie z.B. Zisternen im Inneren des Hofs technisch ungünstig (Überfahrbarkeit mit schweren Fahrzeugen). Ein Standort ist in der Planzeichnung (siehe Planzeichen 5.1) festgesetzt.

4.1.11 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, eine wirksame Grünstrukturen zu schaffen und eine Einbindung des Baugebietes in die Umgebung zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen die mit der baulichen Nutzung verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Mikroklima soweit wie möglich gemindert werden.

Erforderliche Pflege- und Wartungswege müssen für Unterhaltungs- und Pflegefahrzeuge befahrbar bleiben und können daher nicht mit Gehölzen bepflanzt werden. Um die Bodenversiegelung dennoch auf das erforderliche Maß zu begrenzen, sind diese Flächen wasserdurchlässig und begrünt auszubilden. Hierdurch bleiben die Versickerungsfähigkeit und die Vegetationsfunktion der Flächen soweit wie möglich erhalten, ohne ihre erforderliche Befahrbarkeit einzuschränken.

Die nicht überbauten und nicht für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze, Lagerflächen und sonstige zulässige betriebliche Nutzungen benötigten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer über das erforderliche Maß hinausgehenden Versiegelung, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Versickerungsflächen soweit wie möglich erhalten bleiben sollen.

Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen liegen am Rand des Geltungsbereiches und dienen so der Eingrünung des Bauhofs/Lagerplatzes gegenüber den angrenzenden Flächen. Die Festsetzung der Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume wird zudem ein Mindestmaß an Baumpflanzungen im Geltungsbereich sichergestellt. Die innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen vorgesehenen Bäume werden hierbei angerechnet. Auf die Festsetzung konkreter Standorte für die Baumpflanzungen wird verzichtet um eine Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung der Flächen zu gewährleisten. Eine Pflanzliste als Empfehlung befindet sich in den Textlichen Hinweisen.

Für Bäume und Sträucher werden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

Um eine dauerhafte und qualitätvolle Grünstruktur zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nach zu pflanzen sind.

Alle festgesetzten Pflanzungen und Ansaaten haben spätestens bis zum Ende der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen, um möglichst zeitnah eine Eingrünung zu erhalten.

4.1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Außenbeleuchtung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft sowie in der Nähe zum Hochwasserrückhaltebecken werden Anforderungen an die Außenbeleuchtung festgesetzt. Ziel ist es, Lichtemissionen in die angrenzenden Freiräume zu begrenzen und Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten möglichst gering zu halten.

Schutz von Boden und Wasser

Bei Dachflächen, deren Niederschlagswasser versickert wird, sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig, um Schadstoffeintrag in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden.

Durchgängigkeit von Einfriedungen

Um die ökologische Durchgängigkeit zu unterstützen, sind alle Zäune ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

Abweichend hiervon dürfen aus Hochwasserschutzgründen im gesamten Baugebiet Schutzwände errichtet werden.

4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO) - Bauliche Gestaltung

4.2.1 Dachformen und Dachneigungen

Da die Objektplanung derzeit noch nicht ausreichend konkretisiert ist, werden verschiedene Dachformen mit angemessenen Spielräumen bei der Dachneigung zugelassen.

4.2.2 Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts werden aus Gründen des Klimaschutzes und der nachhaltigen Energiegewinnung zugelassen. Aufgrund möglicher Störwirkung sind nur entspiegelte Anlagen zulässig.

4.2.3 Stellplätze

Laut § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung des Marktes Peißenberg ist der Stellplatzbedarf für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen (der Stellplatzsatzung) nicht erfasst sind, nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

Für das gegenständliche Vorhaben sind keine Stellplätze notwendig, es wird daher auch keine zu errichtende Anzahl von Stellplätzen festgesetzt: Die Nutzung des Lagerhofs erfolgt nur zeitlich befristet (keine ständigen Arbeitsplätze). Die Mitarbeiter parken mit ihren privaten KFZs am gemeindlichen Bauhof und fahren mit Dienstfahrzeugen zum Lagerplatz, um dort temporär zu arbeiten, und kehren mit den Dienstfahrzeugen zum Bauhof zurück. Die Dienstfahrzeuge werden während den Arbeiten im Lagerhof entweder für die Arbeiten selbst benutzt (z.B. Lastwägen) oder werden in den Bewegungsflächen im Lagerhof abgestellt. Eigens ausgewiesene Stellplätze sind daher nicht notwendig. Externe Besucher sind sehr selten und können bei Bedarf im Bereich der nahegelegenen Straße Am Holzgarten parken.

4.2.4 Einfriedung

Aufgrund der betrieblichen Sicherheitsanforderungen des Bauhof-Lagerplatzes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3,00 m erforderlich bzw. zulässig. Die Höhenbegrenzung dient zugleich dazu, eine übermäßige abschirmende und landschaftsbildprägende Wirkung der Einfriedungen gegenüber der Umgebung zu vermeiden.

Separate Schallschutzwände sind nicht notwendig.

5 Auswirkungen der Planung

Mit dem gegenständlichen Verfahren sind folgende Auswirkungen verbunden:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete
- Schaffung der Voraussetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Umsetzung des Lagerplatzes für den gemeindlichen Bauhof als Bestandteil der Daseinsvorsorge
- Angemessene planerische Flexibilität für die Durchplanung des Vorhabens im Zuge der Objektplanung
- Verträgliche Einbindung der Bauflächen in die Geländeverhältnisse und die umgebende Landschaft
- Inanspruchnahme einer Brachfläche, die in den letzten Jahren als Baustelleneinrichtungsfläche für den Bau des Hochwasserrückhaltebeckens genutzt wurde
- Zunahme von Verkehrsbewegungen

5.1.1 Altlasten

Laut Darstellung des Flächennutzungsplans befindet sich der Geltungsbereich außerhalb einer Fläche mit Altlasten.

Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Weilheim-Schongau (Umweltschutzverwaltung Bodenschutzrecht) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim mitzuteilen.

5.1.2 Kampfmittel

Derzeit bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

5.1.3 Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Weilheim-Schongau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

5.1.4 Wasserhaushalt / Entwässerung / Regenwassermanagement

Ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.1.5 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.1.6 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung kann insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zum Klimaschutz beitragen:

- Festsetzung von Baumpflanzungen, und Flächen zu bepflanzen zur teilweisen Kompensation der Versiegelung
- Berücksichtigung von Flächen für die Versickerung und den Rückhalt von Niederschlagswasser

5.1.7 Natur- und Umweltschutz

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Bewertung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021). Der sich daraus ergebende Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto des Marktes Peißenberg. Die Eingriffsermittlung und der Umweltbericht werden im weiteren Verfahren in den Planunterlagen ergänzt.

5.1.8 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Untersuchungen können aufgrund der notwendigen biologischen und jahreszeitlichen Voraussetzungen erst im Frühjahr 2027 stattfinden. Artenschutzrechtliche Untersuchungen und Umweltbericht werden im Laufe des Verfahrens erarbeitet und in den Planunterlagen ergänzt.

6 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße
Gemeinbedarfsfläche	12.334 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.000 m²
Summe (Größe Geltungsbereich)	**13.334 m²**